

Warszawa, 2026-04-02
ZNS.9022.12.248.2026.2.AM

**Zarząd Dzielnicy Wawer
Miasta Stołecznego Warszawy
ul. Żegańska 1
04-713 Warszawa**

POSTANOWIENIE Nr ZNS/132/2026

Na podstawie art. 3 pkt 1a oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024r. poz. 416) oraz art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025r. poz. 1691), art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 2a, art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, z późn. zm.), Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie

postanawia uzgodnić pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 28 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 56 szamb szczelnych do 10m³ na działkach ewidencyjnych nr: 18/1, 18/2, 19 i 22 z obrębu 3-14-16 położonych przy ul. Mrągowskiej na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie.

UZASADNIENIE

Zarząd Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak UD-XIII-WAB-RU.6730.794.2025.AKO z dnia 12.03.2026r. zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie z prośbą o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 28 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 56 szamb szczelnych do 10m³ na działkach ewidencyjnych nr: 18/1, 18/2, 19 i 22 z obrębu 3-14-16 położonych przy ul. Mrągowskiej na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie.

Do ww. pisma dołączono projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikami graficznym oraz wykaz stron postępowania wraz z adresami do korespondencji. Ponadto Zarząd Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy przekazał za pośrednictwem elektronicznej skrzynki do doręczeń wniosek Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji.

Według projektu decyzji inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko według rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839, z późn. zm.).

Zgodnie z wnioskiem Inwestora inwestycja polegać będzie na budowie 28 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 56 szamb szczelnych do 10m³ przy ul. Mrągowskiej na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie. Z projektu decyzji wynika, że wysokość planowanych budynków będzie wynosić maksymalnie 9,85 m. W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia nie przewiduje się kondygnacji podziemnych. Projekt decyzji zakłada podłączenie przedmiotowych budynków do miejskiej sieci wodociągowej, do miejskiej sieci elektroenergetycznej oraz przewiduje odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe. Jednocześnie projekt decyzji nakłada na Inwestora obowiązek podłączenia przedmiotowej inwestycji do miejskiej sieci kanalizacyjnej niezwłocznie po jej wybudowaniu. Ponadto sposób gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych nie może powodować zanieczyszczenia ziemi i

wód podziemnych, a lokalizacja szamba musi spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. poz. 1225, z późn. zm.). Ogrzewanie przedmiotowych budynków będzie realizowane poprzez zastosowanie indywidualnych źródeł ciepła (dopuszcza się doprowadzenie ciepła w sposób jak najmniej oddziałujący na środowisko, np.: z sieci miejskiej, ze źródeł zasilanych gazem, olejem opałowym niskosiarkowym, energią elektryczną lub odnawialną).

W projekcie decyzji zawarto m.in.:

1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w których m.in. zapisano, że:
 - lokalizacja budynku na działce powinna spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. poz. 1225, z późn. zm.),
 - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 50 %,
 - szczegółowe usytuowanie planowanego obiektu rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. poz. 1225, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025r. poz. 418, ze zm.).
2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, w których m.in. zapisano, że:
 - planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z m.in.:
 - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024r. poz. 1478, z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024r. poz. 54, z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024r. poz. 1112, z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024r. poz. 399, z późn. zm.),
 - rozporządzenia Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
 - ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025r. poz. 960),
 - ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2023r. poz. 1587, z późn. zm.),
 - rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 11 maja 2015r. w sprawie odzysku lub unieszkodliwiania odpadów poza instalacjami i urządzeniami (Dz. U. z 2015r. poz. 796),
 - ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024r. poz. 82).
3. Warunki obsługi w zakresie komunikacji, w których m.in. zapisano, że:
 - obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji bezpośrednio z drogi publicznej ul. Mrągowskiej.
4. Wymagania dotyczące ochrony interesów trzecich, m.in. zapisano, że w ramach projektu budowlanego, należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed:
 - pozbawieniem: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie.

Mając na uwadze zapisy zawarte w projekcie decyzji o warunkach zabudowy, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie uznał je za wystarczające i uzgodnił projekt przedstawionej decyzji.

Biorąc pod uwagę powyższe postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE

Na niniejsze postanowienie służy Inwestorowi zażalenie do Mazowieckiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, ul. Żelazna 79, 00-875 Warszawa za pośrednictwem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie, ul. Jana Kochanowskiego 21, 01-864 Warszawa w terminie 7 dni od daty jego doręczenia.

Z up. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie
Karolina Łabędź
Kierownik Oddziału Zapobiegawczego Nadzoru Sanitarnego
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:

1. Adresat.
2. Inwestor: VP Invest Wawer Sp. z o. o.
ul. Trakt Lubelski 144 lok. 3
04-790 Warszawa.
3. Pozostałe strony postępowania poprzez umieszczenie publicznego obwieszczenia w komunikatach na stronie internetowej Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie, na podstawie art. 53 ust 1c ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130) oraz art. 49 § 1 i art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r. poz. 572) – brak danych adresowych stron oraz w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron.
4. A/a.
- 5.